

Offenburg | Kronenbrauerei-Areal
Entwicklung als Wohnquartier
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb
mit Ideenanteil im anonymen Verfahren
in Anlehnung an die RPW



Inhalt

Auslobung Teil A_Auslobungsbedingungen	2
01 Allgemeines	2
02 Ausloberin, Betreuer	2
03 Anlass, Zweck, Gegenstand	2
04 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache	3
05 Teilnehmer	3
06 Unterlagen	4
07 Leistungen der Teilnehmer im Realisierungsteil und Ideenteil	5
08 Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer	7
09 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	8
10 Prämierung	8
11 Beauftragung	8
12 Nutzung	8
13 Abschluss des Wettbewerbs	9
14 Termine und Abgabemodalitäten	9
 Auslobung Teil B_Aufgabe und Inhalte	 10
01 Die Stadt Offenburg	10
02 Die Kronenbrauerei	12
03 Das Wettbewerbsgebiet	13
04 Aufgabenstellung	20
 Auslobung Teil C_Anlagen	 25
Anlage 1_Luftbild/ Schrägbild	25
Anlage 2_Luftbild mit Eintragung Plangebiet	26
Anlage 2_Übersicht Plangebiet (.jpg)	28
Anlage 3_Katasterplan mit Höhenangaben (.dwg., .dxf, .pdf)	28
Anlage 4_Leitungspläne und Auskunft der Medienversorger	28
Anlage 5_Baumkartierung, komplett, schriftlicher und zeichnerischer Teil (.pdf)	28
Anlage 6_Formular „Verfassererklärung“ (.pdf)	28
Anlage 7_Bestandsplan Grundriss/ Schnitt/ Ansicht Gasthaus „Brandeck“ (.pdf)	28
Anlage 8_Formblatt „Kenn- und Planungsdaten“ (.xls und .pdf)	28
Anlage 9_Übersichtsplan Modellumgriff (.pdf)	28
Anlage 10_Modell	28

Die Ausgabe des Modells erfolgt im Rahmen des Rückfragenkolloquiums in Offenburg.
 Alle Anlagen können bei www.prokiba.de online abgerufen werden. Die Zugangsdaten zum geschützten download-Bereich erhalten Sie bei Versand der Auslobung in einer separaten Email.

Auslobung Teil A_Auslobungsbedingungen

01 | Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist.
Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

02 | Ausloberin, Betreuer

Ausloberin:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Postanschrift: 71630 Ludwigsburg Büroanschrift: Hohenzollernstraße 12 – 14 71638 Ludwigsburg Ansprechpartner: Herr Dipl.- Ing. Michael Schaub, Architekt
Wettbewerbsbetreuung:	pro ki ba GmbH kirchliches bauen Bahnhofstraße 46 76137 Karlsruhe Ansprechpartner: Frau Dipl.-Ing. Annabel Burmann, Architektin M. Eng. Telefon: 0721/ 914 342 11 E-Mail: annabel.burmann@prokiba.de
Erstellung des Teils B der Auslobung:	Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf Baldauf, Architekten und Stadtplaner Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart Telefon: 0711/ 967 87-0

03 | Anlass, Zweck, Gegenstand

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beabsichtigt, als privater Investor und Bauträger das Areal der Kronenbrauerei in Offenburg als Wohnquartier mit ergänzenden gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen zu entwickeln. Der Bearbeitungsbereich auf den Flurstücken mit den Nummern 4135/1, 787 und 786/1 umfasst eine Grundstücksfläche von 13.381 m².

Über einen städtebaulichen Wettbewerb sollen in Abstimmung mit der Stadt Offenburg Konzepte zur städtebaulichen Neuordnung und zur Prüfung der Ausnutzung und der Grundstückskennziffern des „Kronenbrauerei-Areals“ abgefragt werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für das spätere Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht werden.

Gegenstand des Wettbewerbs ist ein städtebaulicher Vorentwurf zur Entwicklung von Wohnungsbau in innerstädtischer Lage. Die Ausloberin wünscht Aussagen und Beiträge für Wohntypologien, Wohnqualitäten und Fassadengestaltung, die vor dem Hintergrund einer ablesbaren Parzellierung in Anlehnung an die gründerzeitlichen Quartiere in der Nachbarschaft erarbeitet werden sollen.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist im Teil B der Auslobung durch Herrn Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg ausführlich beschrieben.

04 | Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

Der städtebauliche Wettbewerb wird in Anlehnung an die RPW als nichtoffener Planungswettbewerb (Realisierungswettbewerb mit Ideenteil) im anonymen Verfahren ausgeschrieben.

Der Wettbewerb zielt innerhalb des Realisierungsteils auf die Vergabe von Planungsaufträgen.

Der Wettbewerb zielt innerhalb des Ideenwettbewerbs auf qualitativvolle, auf den Realisierungsteil abgestimmte Lösungsvorschläge.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

05 | Teilnehmer

Die Ausloberin hat in Abstimmung mit dem Fachbereich 3 – Stadtplanung und Baurecht der Stadt Offenburg die folgenden 10 Teilnehmer (Architektur- und Stadtplanungsbüros) vorab ausgewählt- die Nennung erfolgt in alphabetischer Reihenfolge:

Nr.	Name des Architektur-/ Stadtplanungsbüros	Ort
1	archis Architekten + Ingenieure GmbH	Karlsruhe
2	ASTOC GmbH & Co. KG, Architects and Planners	Köln
3	BITSCH + BIENSTEIN Architekten GbR BDA	Wiesbaden
4	EISELE STANIEK+ architekten+ingenieure	Darmstadt
5	Harter Kanzler Architekten	Freiburg
6	K9 ARCHITEKTEN BDA DWB, Borgards.Lösch.Piribauer	Freiburg
7	Lehen 3 Architektur+Stadtplanung	Stuttgart
8	Lehmann Architekten	Offenburg
9	Wittfoht Architekten	Stuttgart
10	Zeller Eisenberg Architekten GmbH	Müllheim

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Den Wettbewerbsteilnehmern wird die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten empfohlen, um eine qualitativ hochwertige Planung der Freianlagen zu gewährleisten.

06 | Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

1. den Auslobungsbedingungen- Teil A der Auslobung
2. der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe- Teil B der Auslobung und
3. den Anlagen- Teil C der Auslobung

Anlage 1	Luftbild/ Schrägbild (.jpg)
Anlage 2	Lageplan und Luftbild mit Eintragung des Wettbewerbsgebiets (.pdf)
Anlage 3	Katasterplan mit Höhenangaben (.pdf, .dwg, .dxf)
Anlage 4	Leitungspläne
Anlage 5	Baumkartierung (.pdf)
Anlage 6	Formular „Verfassererklärung“ (.pdf)
Anlage 7	Bestandsplan Grundriss/ Schnitt/ Ansicht Gasthaus „Brandeck“ (.pdf)
Anlage 8	Formblatt „Kenn- und Planungsdaten“ (.xls)
Anlage 9	Übersichtsplan Modellumgriff (.pdf)
Anlage 10	Modelleinsatzplatte

Die Modelle werden den Teilnehmern im Rahmen des Rückfragenkolloquiums übergeben.

Achtung Urheber-/ Nutzungsrecht:

Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein.

Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Wettbewerbs erfolgen.

07 | Leistungen der Teilnehmer im Realisierungsteil und Ideenteil

Nr.	Position	Maßstab
1	Übersichtsplan Schwarzplan als Übersichtsplan der Städtebaulichen Idee zum Thema Städtebau, Piktogramme zum Thema Erschließung	1:1000 1:2500
2	Lageplan mit Einteilung der Grundstücke und baulich- räumlichem Konzept Darstellung eines Parzellierungsvorschlags (im Sinne von Gestaltung), Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung, Darstellung der Baukörper (inkl. ggf. erforderlicher Nebenanlagen), ihrer Höhenentwicklung (Anzahl (Voll)Geschosse) und Dachgestaltung (Dachform) und wichtiger Raumkanten	1:500
3	Freiflächen-, Erschließungs- und Durchwegungskonzept Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung und Verkehrsarten (Tiefgaragenzufahrten), mit freiraumplanerischem Gesamtkonzept inkl. Konzept zum Umgang mit der Niederschlagsentwässerung, Feuerwehr-Rettungskonzept, Stellplatznachweis, Stellplätze bitte auf den Plänen durchgängig nummerieren.	1:500
4	Vertiefungsausschnitte/ Geländeschnitte (nur Realisierungsteil) Zum Verständnis notwendige Schnitte durch das Planungsgebiet	1:200
5	Nutzungskonzept (Geschossweise) Darstellung der verschiedenen Nutzungen (Wohntypologien und Wohnungsgemeinge)	
6	Ansichten (nur Realisierungsteil) Erwartet werden Darstellungen der Fassadengestaltung und Aussagen zum Umgang mit dem Nachbarbestand sowie einer lesbaren Parzellierung und Gebäudegliederung.	1:200
7	Schematische Grundrisse und Schnitte (nur Realisierungsteil) Typologische Grundrissdarstellung und Schnitte zur Darstellung der Geschossigkeit. Erwartet werden Aussagen zu Wohntypologien, Orientierung und Erschließung und zur Anbindung an die innerquartierlichen Flächen.	1:200
8	Umweltkonzept Grundsätzliche Einschätzung zum Leistungsbedarf für die Prüfung und Beurteilung der Umweltbelange	
9	Textliche Erläuterung auf den Plänen Erläuterungen zum städtebaulichen und freiräumlichen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion, Materialien, und zur Ökologie. Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und können daher in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Perspektiven aus der Fußgängerperspektive, Grafiken, Fotomontagen, Modellfotos und sonstigen Darstellungen- auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.	

10	Städtebauliche Kennzahlen und Projektdaten (nur Realisierungsteil) Berechnungen der Kennzahlen BGF, BRI (getrennt nach oberirdischen und unterirdischen Bauteilen), NGF, WoFl, GRZ, GFZ, Stellplätzen auf vorgegebenem Formblatt (Excel-Format). Zusammenstellung des Wohnungsgemenges (Anzahl und Flächenangaben zu 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen zzgl. Sonderwohnformen)	.xls	
11	Verfassererklärung auf vorgegebenem Formular Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft –„Verfassererklärung“- gemäß Anlage in einem nur mit der Kennzahl versehen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Durch die <u>vollständig ausgefüllte und unterschriebene Verfassererklärung</u> geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.		
12	Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen als DinA 4-Blatt	DIN A4	
13	5 (4+1) Plansätze 1 Satz Präsentationspläne 3 weitere Plansätze für die Vorprüfung 1 DinA 3-Plansatz der Verkleinerungen der Präsentationspläne, farbig		
14	CD-ROM oder USB-Stick Alle Planunterlagen und Berechnungen digital als pdf- und dwg- bzw. xls-Dateien.	digital	
15	Bild-Dateien der Präsentationspläne, farbig, 150 dpi im Originalformat, jpg auf CD-ROM oder USB-Stick	digital	
16	Massenmodell	1:500	
17	DIN A5-Karteikarte Querformat, weiß, mit folgenden Angaben: >>Büro Name<< und >>Namen der Verfasser<< zur Kennzeichnung der Arbeiten im Rahmen der Ausstellung	DIN A5	

Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen (Pläne, Datenträger, Modell, Kuvert Verfassererklärung) nur durch eine sechsstellige Kennzahl zu kennzeichnen:

auf den Plänen rechts oben innerhalb einer Fläche von maximal 1 cm x 6 cm, beim Modell auf der Unterseite

Die Abgabemodalitäten sind im Kapitel „Termine“ beschrieben.

Der Umfang der Plandarstellungen ist auf maximal 3 DIN A0-Blätter Hochformat zu beschränken.

08 | Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.
(in alphabetischer Reihenfolge)

Sachpreisrichter:

- 1 Herr Marc Bosch, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- 2 Frau Oberbürgermeisterin Edith Schreiner, Dezernat I, Stadt Offenburg
- 3 Frau Elisabeth Abele, Mitglied der Fraktion der CDU, Stadt Offenburg
- 4 Herr/ Frau N.N., Mitglied der Fraktion der GRÜNEN, Stadt Offenburg
- 5 Herr Bertold Thoma, Mitglied der Fraktion der SPD, Stadt Offenburg
- 6 Herr Rudi Zipf, Mitglied der Fraktion der Freien Wähler, Stadt Offenburg
- 7 Herr/ Frau N.N., Mitglied der Fraktion der FDP, Stadt Offenburg

Stellvertretende Sachpreisrichter:

- 1 Herr Alexander Heinzmann, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Geschäftsführer
- 2 Frau Regina Heilig, Mitglied der Fraktion der CDU, Stadt Offenburg
- 3 Herr Hans Rottenecker, Mitglied der Fraktion der Freien Wähler, Stadt Offenburg

Fachpreisrichter:

- 1 Herr Dipl.-Ing. Daniel Ebneith, Stadtplaner, Leitung Fachbereich 3 Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- 2 Frau Prof. Dörte Gatermann, Dipl.-Ing. Architektin BDA, Köln
- 3 Herr Dipl.-Ing. Oliver Martini, Stadtplaner, Dezernat II, 1. Bürgermeister, Stadt Offenburg
- 4 Herr Jochen Koeber, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- 5 Herr Dr.-Ing. Eckart Rosenberger, Architekt, Fellbach, Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg
- 6 Herr Dipl.-Ing. Michael Schaub, Architekt, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- 7 Herr Prof. Wolfgang Schwinge, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- 8 Herr Dipl.-Ing. Roman Seiler, Architekt, KIT Karlsruhe

Stellvertretende Fachpreisrichter

- 1 Herr Dipl.-Ing. Leon Feuerlein, Stadtplaner, Fachbereich 3, Abt. 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung
- 2 N.N. (aus dem Kreis der Landschaftsarchitekten)
- 3 N.N. (aus dem Kreis der Architekten und Städteplaner)

Berater und Gäste:

Mitarbeiter Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Vertreter der Kronenbrauerei Offenburg GmbH
ggf. Vertreter der Fachbereiche der Stadt Offenburg

Vorprüfer:

pro ki ba GmbH | kirchliches bauen
Frau Dipl.-Ing. Annabel Burmann, Architektin M. Eng.

Frau Dipl.-Ing. Dorit Traeger Fachbereich 3, Abt. 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
N.N. Fachbereich 6 – Verkehr, Stadt Offenburg

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige, Berater, Vorprüfer zu benennen.

09 | Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Beurteilungskriterien

Teil B enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (Die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Städtebauliche Leitidee
- Städtebaulicher Kontext, Einbindung in die Umgebung
- Erschließung, Verkehrskonzept, Quartiersdurchwegung
- Geplante Nutzungsart und Dichte
- Architektonische und gestalterische Qualität, Maßstäblichkeit der Bebauung, Lesbarkeit der Parzellierung/ Gliederung, Qualität und Flexibilität der Wohnungstypologien
- Freiraumqualität/ Grünkonzept
- Wirtschaftlichkeit anhand von Kenn- und Planungsdaten

10 | Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise (und eventuell auf einstimmigen Beschluss der Jury Anerkennungen) einen Betrag von 25.000,00 € (inkl. MwSt. 19%) zur Verfügung.

Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

Erster Preis: 12.500,00 € brutto

Zweiter Preis: 7.500,00 € brutto

Dritter Preis: 5.000,00 € brutto

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

11 | Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts – die prämierten Teilnehmer (Preisträger) mit einer weiteren Bearbeitung eines Realisierungsteils (Leistungen gemäß HOAI – LPH 1-4 bzw. nach Vereinbarung) einzelner Gebäudeteile zu beauftragen.

Das Preisgeld kann im Fall einer Beauftragung mit dem zu vereinbarenden Honorar verrechnet werden.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

12 | Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

13 | Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Der Termin, die Öffnungszeiten und Dauer der Ausstellung und der Pressetermin werden noch bekanntgegeben

Ausstellungseröffnung voraussichtlich [Termin wird noch bekanntgegeben]:

Dauer: [Ausstellungstermine werden noch bekanntgegeben]

Ort: [Ortsangabe wird noch bekanntgegeben]

Öffnungszeiten werden noch veröffentlicht.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die nicht prämierten Arbeiten können nach telefonischer Terminabsprache vom [Termin] bis [Termin] im [Ortsangabe] abgeholt werden.

Nicht abgeholte Beiträge können nach [Termin] nicht weiter aufbewahrt werden.

14 | Termine und Abgabemodalitäten

Vorabstimmung mit Preisrichtern im Umlaufverfahren bis 14.12.2015

Versand der Auslobung 15.12.2015

Rückfragen (per Mail an die Vorprüfung) bis zum 18.01.2016

Rückfragenkolloquium zur Erörterung der Aufgabe und der Rückfragen 27.01.2016

Interne Vorbesprechung des Preisgerichts mit Beratern um 10 Uhr

Beginn des Rückfragenkolloquiums mit den Teilnehmern ab 11 Uhr

Besichtigung des Planungsgebiets im Anschluss ab ca. 13 Uhr

Abgabe Wettbewerbsarbeit (ohne Modell) 03.03.2016, 12 Uhr

Abgabe Modell 03.03.2016, 12 Uhr

Preisgerichtssitzung 06.04.2016, 10 Uhr

Modalitäten der Abgabe

Abgabeort: pro ki ba GmbH | kirchliches bauen
Bahnhofstraße 46
76173 Karlsruhe

Abgabetermin Pläne: 03.03.2016, 12 Uhr

Abgabetermin Modell: 03.03.2016, 12 Uhr

Die Abgabetermine werden mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist festgelegt.

In diesem Fall muss die Wettbewerbsarbeit am angegebenen Datum zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

Arbeiten, die nicht fristgerecht eingegangen sind, können bei einstimmigem Beschluss der Jury von der Bewertung ausgeschlossen werden.

Auslobung Teil B_Aufgabe und Inhalte

01 | Die Stadt Offenburg

(Quelle: http://offenburg.de/html/offenburg_vitales_oberzentrum_im_eurodistrikt.html)

Offenburg - vitales Oberzentrum im Eurodistrikt



Blick in die Rheinebene

(Quelle: www.badenweiler.de/Informationen-Service/Presse/Pressebilder/Wandern-Blick-in-die-Rheinebene © Karin Schmeißer)

Offenburg liegt im Herzen Europas, zwischen Rhein und Reben, zwischen Schwarzwald und Vogesen am Eingang des Kinzigtals. Inmitten einer aufstrebenden Tourismusregion setzt die Stadt als prosperierender Wirtschaftsstandort, Medienstadt und Messemittelpunkt Akzente. Offenburg und sein Umland verstehen sich als Genussregion mit einer sehr hohen Lebensqualität in einer der schönsten Kulturlandschaften Deutschlands.

Als größte Stadt des Ortenaukreises und Oberzentrum des mittelbadischen Wirtschaftsraums nimmt das knapp 60 000 Einwohner starke Offenburg mit 40 000 Beschäftigten in 2 500 Betrieben und Arbeitsstätten heute eine exponierte Stellung am regionalen Arbeitsmarkt ein. Täglich kommen zirka 20 000 Berufspendler nach Offenburg. Diese Zahlen unterstreichen seine Funktion als vitales Arbeitsplatzzentrum und wirtschaftlicher Impulsgeber der Region.

Mit der modernisierten Messe ist Offenburg exzellent am Markt. Multifunktional überzeugte sie nicht nur bei der Ausrichtung der Bambi-Jubiläumsgala 2008, sondern ist auch mit zahlreichen Fachmessen sowie Zugpferden wie der Euro Cheval oder der Oberrhein Messe als Anziehungspunkt und Drehscheibe.

Als Medienstandort hat Offenburg überregionale Ausstrahlung und sehr günstige Perspektiven.

Die medialen Flaggschiffe, insbesondere der international agierende Multimediakonzern Hubert Burda, bieten, Hand in Hand mit der Hochschule und dem Technologie Park, einen kreativen Nährboden. In diesem vielfältigen Medien-Cluster treffen Impulse und Synergien zusammen. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage hat Offenburg direkten Anschluss an die wichtigen nationalen und europäischen Wirtschaftszentren. Als bedeutendes Dienstleistungszentrum hat sich Offenburg weiter etabliert. Die Einkaufsstadt Offenburg ist attraktiv, einladend und über die Grenzen hinweg beliebt. Mediterranes Flair mit Flaniermeile und Marktplatz verleihen der Stadt einen ganz eigenen Charme.

200 Hektar Rebfläche finden sich auf Offenburger Gemarkung. Offenburg ist mit sieben renommierten Weinbaubetrieben sozusagen in aller Munde und das nicht nur zu Zeiten des großen Ortenauer Weinfestes im Herzen der Stadt. Mit dem kommunalen Weingut Schloss Ortenberg sind Stadt und Ortenaukreis selbst Weinerzeuger. Und das mit überzeugenden Erfolgen bei nationalen und internationalen Wettbewerben.

Offenburg nennt sich zu Recht "Freiheitsstadt", gilt als eine Wiege der Demokratie. Die Stadt war ein bedeutendes Zentrum der badischen Revolution von 1848/49. Im damaligen Gasthaus "Salmen" versammelten sich am 12. September 1847 um Friedrich Hecker und Gustav Struve die „entschiedenen Freunde der Verfassung“. Diese verabschiedeten mit den dreizehn Forderungen des Volkes das erste politische Programm der Demokraten, die Basis des heutigen Grundgesetzes. Die heutige Kultur- und Erinnerungsstätte "Salmen", in ihrer wechselvollen Geschichte auch Synagoge für die Offenburger jüdische Gemeinde, erinnert an dieses Ereignis. Jedes Jahr wird am 12. September der "Freiheitstag" gefeiert.'

Stolz sind die Offenburger auch auf eine gelungene Konversion ehemaliger Militärf Flächen in der Stadt. So sind hier Kultureinrichtungen wie Stadtbibliothek, Musikschule, Kunstschule oder die Reithalle als vielfältig nutzbare Veranstaltungsorte entstanden. Betont wird die Kultur atmende Szenerie auf dem Platz der Verfassungsfreunde durch die Skulptur des New Yorker Künstlers Jonathan Borofsky „Freiheit – Männlich, Weiblich“, gestiftet von Offenburgs Ehrenbürgerin, der Verlegerin Aenne Burda († 2005).

Elf Ortschaften mit ganz eigenem Charakter komplettieren die Vielfalt Offenburgs. Von den Reblandgemeinden mit ihren Winzerbetrieben und Fachwerkhäusern entlang der Badischen Weinstraße bis zu den schmucken Dörfern in der Rheinebene reicht der Spannungsbogen. Offenburg - das ist wie eine herzliche Einladung zu Freunden: Vorbeikommen, wohlfühlen, bleiben.

Hier versteht man auch Elsässisch! Im Kontext mit der Europametropole Straßburg sieht sich Offenburg als wichtiger Wegbereiter der europäischen Ideen und Ziele im grenzüberschreitenden Eurodistrikt. In dieser Region soll modellhaft gemeinsam gestaltet werden. Im Fokus sind die Bereiche Bildung, Gesundheit, Sport, Verkehr und Messen.

Die Stadt Offenburg verfolgt eine aktive und ambitionierte Klimaschutz- und Mobilitätspolitik. Hierzu gehört u.a. der Aufbau eines multimodalen Verkehrssystems, das die verschiedenen Verkehrsträger einbezieht. Einen Baustein bilden die Entwicklung und der Ausbau von Mobilitätsstationen im Stadtgebiet. In unmittelbarer Umgebung des Wettbewerbsgebietes befinden sich die Mobilitätsstationen am Technischen Rathaus sowie am Bahnhof. Am Bahnhof ist darüber hinaus auch das preisgekrönte Parkhaus angesiedelt, dass den ICE-Halt und Verkehrsknotenpunkt ergänzt.

Kommentar [AB1]: Ergänzungen vom 07.12.2015 (Quelle: StPIA)

02 | Die Kronenbrauerei

Im Jahre 1847 gründete in Oberkirch der Bierbrauer Theodor Braun im elterlichen Anwesen seine eigene Brauerei. Sie wurde die "Stammutter" des heute in Offenburg beheimateten KRONEN-Brauhauses.

Es werden rund 100.000 Hektoliter Bier und 10.000 Hektoliter alkoholfreie Getränke selbst hergestellt und insgesamt 200.000 Hektoliter Getränke – im Wesentlichen zwischen Karlsruhe und Freiburg– vertrieben. Besonderer Schwerpunkt des Absatzes ist die Gastronomie. Zum Unternehmen gehören 65 eigene Gaststätten.

Das KRONEN-Brauhaus gehört der 2006 gegründeten Initiative Die Freien Brauer an, einem Zusammenschluss unabhängiger Privatbrauereien in Europa.

Das Betriebsgelände der Brauerei wird nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Die Brauerei wird verlagert. Das Areal steht für neue Nutzungen zur Verfügung.

Mit der Aufgabe des Gewerbestandortes gibt es die einmalige Chance, in der attraktiven Oststadt ein neues Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. Aufgabe ist es, durch Umnutzung und Neuordnung ein an die gründerzeitliche Struktur der Umgebung angelehntes Quartier im Kontext der umgebenden Bebauung zu entwerfen.

03 | Das Wettbewerbsgebiet

3.1 Lage

Das Wettbewerbsgebiet liegt in der Offenburger Oststadt in zentraler Lage. Das Betriebsgelände ist Teil eines attraktiven Stadtquartiers der Gründerzeit mit teilweise hochwertiger historischer Bausubstanz und Zentrumsnähe. Die Innenstadt und der Bahnhof sind fußläufig gut erreichbar, die Vernetzung mit der umgebenden Bebauung ist hervorragend. Neben der Wohnnutzung sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Gymnasium (Schillerschule), das Ortenau-Klinikum im Norden und die städtischen Einrichtungen Stadtbücherei, VHS, Musik- und Kunstschule auf dem Kulturforum an der Weingartenstraße. Auch die Versorgung ist durch kleinteilige Nutzungsstrukturen (Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittel etc.) gesichert. Die Moltkestraße stellt die verkehrliche Verbindung zum Autobahnzubringer Weingartenstraße/ Grabenallee/ Hauptstraße und zur B3 im Norden her.



(Quelle: Microsoft Bing Kartendienst)

3.2 Erschließung

Das Wettbewerbsgebiet ist an 4 Seiten von Straßen begrenzt:

- der Zeller Straße im Norden,
- der Turnhallestraße im Süden,
- der Hildastraße im Westen und
- der Moltkestraße im Osten.

Während die Hildastraße und die Turnhallestraße als Anliegerstraßen zu bezeichnen sind, übernimmt die Moltkestraße eine wichtige innerstädtische Erschließungsfunktion. Dort sind mit 15.000 Kfz/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 3 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) (Status Quo 2006) die höchsten Verkehrsmengen zu verzeichnen. Die Zeller Straße (2.400 Kfz/24h, Schwerverkehrsanteil 5% des DTV, Status Quo 2006) dient als Schulwegeverbindung.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über zwei Buslinien:

- die S 8 in der Zellerstraße im 20/40Minuten-Takt (ganztags) und
- die S 3 in der Moltkestraße, 30 Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit und 60-Minuten-Takt in der Nebenverkehrszeit.

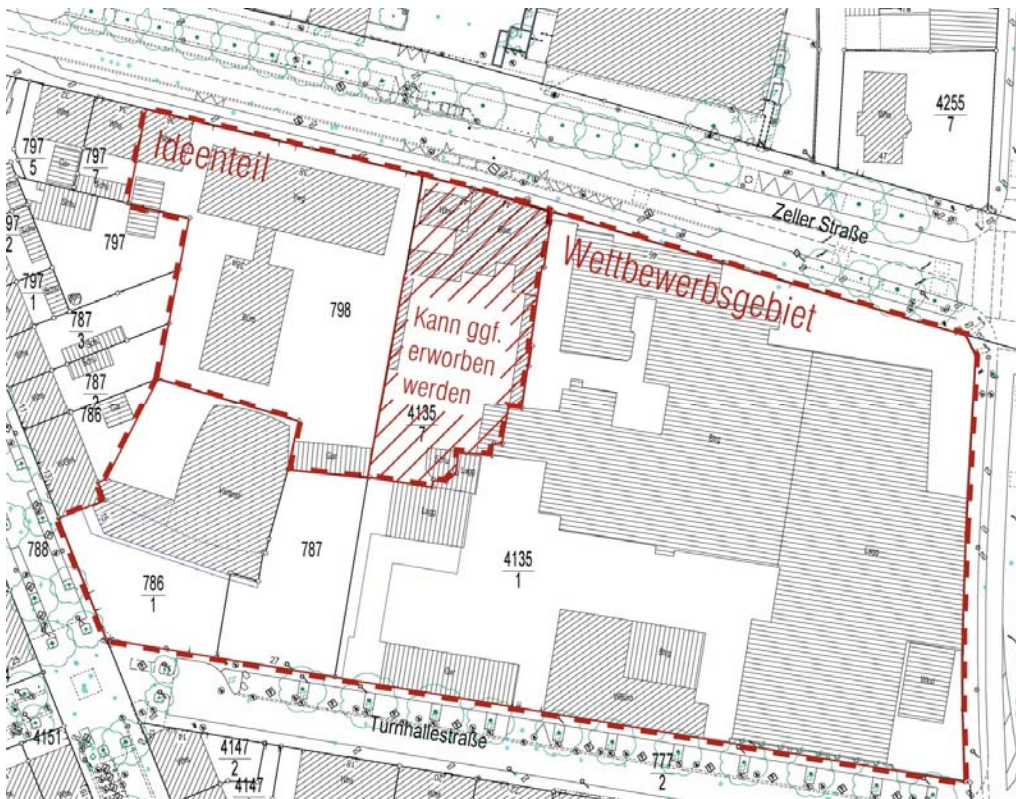
Es ist davon auszugehen, dass von der Zeller Straße, der Turnhalle- und der Hildastraße eine direkte Zuwegung des Geländes an mehreren Stellen möglich ist. Von der Moltkestraße kann das Gebiet für Kraftfahrzeuge nicht erschlossen werden.

3.3 Wettbewerbsbereich

Der Kernwettbewerbsbereich umfasst folgende Flurstücke

Lfd.	Flurstück	Eigentümer	Größe in m²
1	4135/1	OGI Ortenauer Getränkeindustrie	10.721
2	787	OGI Ortenauer Getränkeindustrie	866
3	786/1	OBG Ortenauer Brauerei-Gesellschaft	1.794
1 – 3		Gesamtfläche	13.381

Das Flurstück 4135/7 (Biergarten „Brandeck“) mit einer Größe von 1.669 m² wird nach gegenwärtigem Stand nicht durch die Ausloberin erworben. Es ist aber vorstellbar, bei nachvollziehbarer Begründung, je nach städtebaulichem Konzept, Teile des Flurstücks zu erwerben. Der mögliche Teilerwerb bezieht sich auf Randbereiche der rückwärtigen Freifläche derart, dass nach wie vor ein Gastronomiebetrieb auf der verbleibenden Freifläche betrieben werden kann.



Neben dem gekennzeichneten Kernwettbewerbsgebiet sollte als Art „Ideenteil“ auch das Verwaltungsgebäude Zeller Straße 38 entwurflich mitüberlegt werden. Das Gelände steht für eine Neubebauung derzeit nicht zur Verfügung, sollte aber in das Ensemble der neuen Blockbebauung gedanklich einbezogen werden.

Die Konzeption ist so zu wählen, dass beide angesprochenen Wettbewerbssteile unabhängig voneinander städtebaulich funktionieren.

Die Bearbeitungstiefe innerhalb des Ideenteils ist geringer als die Bearbeitungstiefe innerhalb des Realisierungsteils. Die Leistungen sind in Teil A der Auslobung beschrieben.

Auf dem Flurstück 786/1 ist eine geringfügige Baulast zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 786 eingetragen (vgl. unten stehenden Lageplan). Im grün markierten Bereich ist entsprechend eine Bebauung nicht möglich.



3.4 Bebauung

Die Umgebung ist in großen Teilen durch die in der Oststadt typische gründerzeitliche Struktur geprägt.

Die verfügbaren Grundstücke (ohne Flurstück 4135/7 „Brandeck“) selbst umfassen ca. 63 % des gesamten Baublocks.

Die Gebäudehöhen der Umgebung variieren in der Abhängigkeit von der Nutzungsart. Die Wohnbebauung ist in der Regel als 4-geschossige Bebauung, größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoss, an den Blockrändern ausgebildet, in den Innenbereichen der Blockrandbebauung sind teilweise 2-3-geschossige Gebäude vorhanden.

3.5 Grün/Umwelt

Der Baumbestand auf den Flurstücken 4135/7 (Brandeck-Biergarten) sowie 787 (Garten mit Durchgang zum Biergarten) und 786/1 (ehem. Kino) wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse durch Prof. Dr. Küpfer, Büro StadtLandFluss, Nürtingen, bewertet. Hierbei wurden im Wesentlichen die Bäume des Biergarten-Grundstücks als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Ein Erhalt des Baumbestands des Kino-/ Gartengrundstücks, insbesondere der maßstabsbildenden Quartiersbäume, wird im Rahmen einer eventuellen Quartiersdurchwegung positiv gesehen. Ein eventueller Entfall dieser Bäume muss im Grünausgleich berücksichtigt werden. Die Anforderungen des ruhenden Verkehrs sind ebenfalls zu berücksichtigen.

1. Baumbestand: Von den insgesamt 18 eingemessenen und begutachteten Baumstandorten im Plangebiet gehören insgesamt 9 Bäume zum geschützten Baumbestand der städtischen Baumschutzverordnung (Stammumfang größer als 80 cm). Hierzu zählen alle alten Kastanien und die Blutpflaume im Biergarten sowie der Walnuss- und Kirschbaum (Gartengrundstück) und der Bergahorn (Vorplatz des ehem. Kinos).
2. Baumgesundheit: Die Vorschäden einzelner Bäume sind allerdings erheblich. Eine alte Kastanie mit Pilzbefall ist so stark geschädigt, dass sie in den nächsten Jahren aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden muss. Dies gilt auch für die Blutpflaume.
3. Artenschutz (Fledermäuse/Vögel): Es wurden keine Brutstätten von Vögeln gefunden. Die gut durchgrünte Nachbarschaft hält wohl ausreichend Quartiere in ruhigerer Lage vor.
4. Empfehlungen: Insbesondere der Kastanienbestand soll aufgrund seines Alters und seines Ensemblecharakters erhalten werden. Dies gilt auch für die gepflanzten Jungbäume.

Kommentar [AB2]: Änderungen vom 07.12.2015 (Quelle: StPIA)

3.6 Altlasten/ Verunreinigungen

Bei den abfalltechnischen Untersuchungen im Boden konnten keine relevanten Verunreinigungen gem. VwV Baden-Württemberg festgestellt werden.

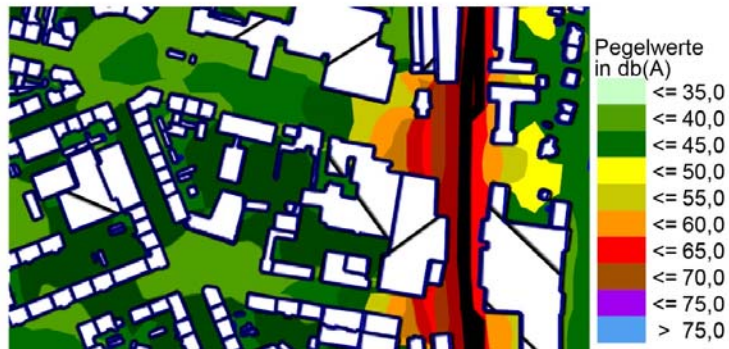
Es konnten im Boden auch keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Industrie- und Gewerbe- bzw. Wohngebiet) gem. BBodSchV ermittelt werden. Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück ist grundsätzlich nach Aussage des Gutachters ohne Einschränkungen möglich.

(Quelle: Henseleit & Partner GdBR: Beweissicherung und Schadstoffüberprüfung Kronenbrauerei Offenburg, Waldkirch 16.02.2013)

3.7 Schall

Nachfolgend ist die Lärmsituation im Gebiet anhand von Kartenmaterial zum Lärm dargestellt.

Analyse Straße Nacht



Prognose Straße Nacht



Analyse Straße Tag



Prognose Straße Tag



(Quelle: Stadt Offenburg -Lärmkataster für Fortschreibung FNP 2020. DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH)

Das Plangebiet ist im Bereich der Moltkestraße durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die vorhandenen Schallpegelwerte sind den obenstehenden Darstellungen zu entnehmen. Sie überschreiten die MI/WA-Werte zum Teil deutlich, so dass passiver Schallschutz erforderlich wird und ggf. auch mit der Bebauung darauf reagiert werden muss.

Die Stadt Offenburg legt großen Wert darauf, den vorhandenen Biergarten an der jetzigen Stelle beizubehalten. Biergartenlärm ist allerdings Gewerbelärm, der vor der Fassade gemessen wird. Passiver Schallschutz scheidet daher weitgehend aus.

Nach Aussage des Schallgutachters Dr. Dröschner müssten voraussichtlich aktive Schallschutzmaßnahmen am Biergarten selbst (Schallschutzwände, Schallschutzdächer) vorgesehen werden. Im Bebauungsplan ist mit dem möglichen Konflikt umzugehen, ggf. sind dann entsprechend geeignete Maßnahmen festzusetzen.

Vom Wettbewerbsteilnehmer werden städtebauliche Vorschläge erwartet, wie z.B. durch die Gebäudestellung oder den Einsatz sonstiger baulicher Anlagen mit gewerblichem Lärm/ Biergartenlärm umgegangen wird. Sollte mit städtebaulichen und baulichen Maßnahmen eine Einhaltung der Grenzwerte der derzeitigen Biergartenutzung nicht erreicht werden oder sollten diese Maßnahmen dem städtebaulichen Grundkonzept entgegenstehen, so können ggf. auch organisatorische Maßnahmen zur Lösung beitragen (z. B. Betriebszeitenbeschränkung).

04 | Aufgabenstellung

Ziel der Stadt Offenburg ist es, im Rahmen einer Stadtteilentwicklung auf dem Gelände der alten Kronenbrauerei eine Innenentwicklung und Neuordnung durch Umnutzung in die Wege zu leiten. Das Areal eignet sich für die Umnutzung zu einem insbesondere durch Wohnen geprägten Quartier mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büronutzungen, Dienstleistungen) in durch Lärm belasteten Bereichen. Aufgabe ist es, ein an die Gründerzeit angelehntes Quartier im Kontext der umgebenden Bebauung zu entwerfen. So würde die in der Oststadt vorhandene gründerzeitliche Struktur durch die künftig auf dem Brauereiareal vorgesehen städtebauliche Struktur in geeigneter Weise ergänzt.

Der Standort erfordert daher eine hochwertige Gestaltung, die angemessen für die Lage in der Oststadt ist.

4.1 Ziele für das Nutzungskonzept

Für das Nutzungskonzept wird der eindeutige Schwerpunkt in der Entwicklung als Wohnstandort gesehen.

Die Lärmkartierung hat gezeigt, dass entlang der Moltkestraße mit einem hohen Verkehrslärmwert zu rechnen ist. Entlang der Moltkestraße sind zumindest in der Erdgeschosszone Nichtwohnnutzungen wie z. B. Büronutzungen sowie sonstige gewerbliche oder sozial orientierte Nutzungen anzubieten. Entsprechende Nutzungsvorschläge sind hierzu zu formulieren. In den der Moltkestraße abgewandten Bereichen ist durchgehend Wohnungsbau vorzusehen.

Städtebauliche Ziele für das Wohnen

Durch die Gründerzeitprägung und die attraktive innenstadtnahe Lage erwarten die Ausloberin und die Stadt Offenburg eine hohe städtebauliche Qualität. Die Ausloberin verweist ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Umsetzung. Uniformität z. B. durch großformatige Baukörper mit reinem Geschosswohnungsbau soll dennoch vermieden werden. Als Elemente der anzustrebenden Vielfalt sind u. a. zu nennen

- A. Die Parzelle: Körnung, Größe und Ausformung sind zu thematisieren. Ein Parzellierungsvorschlag in gestalterischer Hinsicht ist als eigenständiger Plan darzustellen. Dieser dient nicht einer späteren Realteilung.
- B. Die Fassade: Die Ausloberin legt großen Wert auf eine Vielfalt in der Fassadengestaltung. Ein durchgehendes einheitliches äußeres Bild ist zu vermeiden. In Anlehnung an die gründerzeitliche Nachbarschaft müssen die architektonischen Einzelelemente insbesondere an den Blockrandbereichen deutlich ablesbar sein.
- C. Der Typologiewechsel: ein „durchgestricktes“ Wohnkonzept wird ausdrücklich nicht erwartet. Zusammen mit der Parzellierung sind eingestreut Konzepte für ein abwechslungsreiches Neben- und Miteinander unterschiedlicher Wohnformen und Gestaltungsideen zu entwickeln. Damit einhergehen kann ein Rhythmuswechsel in Höhe, Breite und Tiefe der Parzellen.
- D. Die Wohnform: auch hier sind unterschiedliche Wohntypologien zu entwickeln. Gefordert wird ein abwechslungsreicher Mix an Größen, Typen und Stapelungen, z. B. Geschosswohnungsbau, Maisonette, „Dachwohnen“, Wohnen mit Gartenanteil, Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen, Einzelhausbebauung, z. B. Stadthaus.

In den Blockinnenbereichen wird hinsichtlich der Typologie ein größerer Freiraum eingeräumt. Hier ist Geschosswohnungsbau oder Einzelhausbebauung z. B. als Stadthaus möglich.

Die Sonderwohnformen als Alternative zum klassischen Geschosswohnungsbau sollen einen Anteil von 20 % nicht überschreiten. Als Basis ist ein Wohnungsgemenge von 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen anzustreben, anteilig mit jeweils einem Drittel der Gesamtzahl der Wohnungen. Die angenommene Wohnfläche soll für 2-Zimmerwohnungen 55 m², für 3-Zimmerwohnungen 75 m² und für 4-Zimmerwohnungen 95 m² betragen.

4.2 Ziele für das bauliche Konzept

Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baunutzungsverordnung definiert. Da es sich im Wesentlichen um allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete handelt, sind folgende Werte zugrunde zu legen:

- für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Die maßgebliche Grundstücksfläche (Bruttobauland) beträgt derzeit 13.381 m². Im Rahmen des Wettbewerbs stellt dies die Berechnungsgrundlage für GRZ und GFZ dar. Für die teilnehmenden Büros soll dies eine einheitliche Berechnungsgrundlage gewährleisten.
- Bei der Berechnung sind sämtliche Flächen von Aufenthaltsräumen, Treppenträumen sowie deren Umfassungswände etc. auch in Nichtvollgeschossen in die Kennwerte einzubeziehen.
- Für Tiefgaragen, Wege, Zugänge etc. kann die GRZ bis auf 0,9 erhöht werden.
- Die GFZ kann überschritten werden, wenn sich dies aus der Entwurfskonzeption ergibt und wenn dies vom Verfasser städtebaulich begründet aus der Umgebung abgeleitet werden kann. Dies ist vom Verfasser eigenverantwortlich zu prüfen und darzustellen.

Die Dichte kann zugunsten einer hohen Blockinnenraumqualität im Gebiet differieren.

Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Umgebung können sich die Ausloberin sowie die Stadt Offenburg bei entsprechender Begründung eine erhöhte GFZ z. B. von 1,4 in Anlehnung an die gründerzeitliche Umgebungsbebauung vorstellen.

Ruhender Verkehr/ verkehrliche Infrastruktur/ Nebenanlagen

Die Erschließung des Plangebiets soll hauptsächlich über die Zeller Straße und die Turnhallestraße erfolgen. In der Zeller Straße ist im Bereich der Lichtsignalanlage keine Zufahrt in das Plangebiet möglich. Es ist ein Mindestabstand von 50 m von der Haltelinie nach Westen einzuhalten. Ein geringer Teil der Erschließung kann gegebenenfalls über die Hildastraße abgewickelt werden. Die Moltkestraße kommt aufgrund des bereits heute sehr hohen Verkehrsaufkommens nicht als Kfz-Erschließung des künftigen Plangebiets in Frage.

Können im Zuge der künftigen Grundstückszufahrten bestehende Bäume nicht erhalten werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (evtl. auf Privatgrund).

Aufgrund des oben genannten starken Parkierungsdruck wird empfohlen in ausreichender Zahl Besucherstellplätze auf Privatgrund vorzusehen (10% der notwendigen privaten Stellplätze).

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind ebenfalls frühzeitig die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu berücksichtigen.

Es sind ausreichend Flächen für Fahrradabstellanlagen ober- und unterirdisch auf Privatgrund zu berücksichtigen. Es sind die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg anzuwenden. Die Flächen für Müllbehälter sind auch für die Bereitstellung am Tag der Leerung auf Privatgrund vorzusehen.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind die Eingangsbereiche der straßenseitigen Gebäude so auszubilden, dass ausreichend Fläche für Fahrradabstellanlagen auf Privatgrund zur Verfügung steht.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich.

Baustellenabwicklung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baustellenabwicklung sowohl für den Abbruch des derzeitigen Bestands als auch für den Neubau vollständig auf Privatgrund zu erfolgen hat. Die Baustellenzu- und -abfahrt erfolgt von Osten über die Turnhallestraße. Die Zeller Straße scheidet als Baustellenzu- und -abfahrt aufgrund des dort herrschenden Schülerverkehrs aus. Dies ist bei der konzeptionellen Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Dichte soll der ruhende Verkehr in Tiefgaragen organisiert werden. Grundsätzlich können auch andere Konzepte zur Unterbringung von Stellplätzen entwickelt werden, wenn diese städtebaulich sinnvoll sind. Dabei ist ein 1:1-Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit) vorzusehen. Die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungen/ Gebäuden ist nachvollziehbar darzustellen.

Kommentar [AB3]: Änderungen vom 07.12.2015 (Quelle: StPIA)

Kommentar [AB4]: Änderungen vom 07.12.2015 (Quelle: StPIA)

Der Verfasser hat auch die notwendigen Nebenanlagen zu berechnen und im Plan darzustellen. Sie sind entweder in die Hauptbaukörper zu integrieren oder als eigenständig wirksame bauliche Anlagen in das Freiraumkonzept gestalterisch einzubinden.

Die private Erschließung der baulichen Nutzungsbereiche muss den Anforderungen des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis entsprechen.

Integration des Bestands und Denkmalschutz

Bei der Entwicklung eines Konzepts ist der bauliche Bestand auf den nicht verfügbaren Grundstücken zu berücksichtigen bzw. zu integrieren. Insbesondere für das Flurstück 798 (Zeller Straße 38) bietet es sich an, den Bereich bei der Konzeptentwicklung als „Ideenteil“ aufzunehmen.

Das Gebäude Zeller Straße 44 (Gasthaus Brandeck von 1894) ist nicht als Kulturdenkmal eingestuft. Es ist stadthistorisch sowie aus städtebaulichen und heimatgeschichtlichen Gründen jedoch von Bedeutung. Daher sind das Gebäude und der zugehörige Freibereich in das Konzept einzubinden.

Im Wettbewerbsbereich von Brauerei, Gartengrundstück und ehemaligem Kino befinden sich ebenfalls keine Kulturdenkmale.

4.3 Ziele für das freiraumplanerische Konzept

Die Umnutzung und Neuordnung des innerstädtischen Quartiers ermöglichen mit den vorhandenen Elementen wie dem Baum- und Gebäudebestand ein hohes Maß an innerquartierlicher Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierbei soll dem Quartier durch ein ausgewogenes Grünkonzept und eine „halb-öffentliche“ Nutzung etwas zurückgegeben werden.

Freiflächen-/ Erschließungs-/ Durchwegungskonzept

Für das Planungsgebiet ist ein Durchwegungskonzept zu erarbeiten. Die rückwärtige und innere Erschließung des Geländes muss wesentlicher Bestandteil des Plankonzeptes werden verbunden mit einem Freiraumkonzept für das gesamte Quartier.

Je nach städtebaulichem Konzept soll eine Vernetzung mit den umgebenden Nutzungen erfolgen. Der Einfluss einer eventuell öffentlichen Durchwegung auf die privaten Wohn- und Freiräume ist zu beachten. Unter Umständen ist eine tageszeitabhängige Organisation denkbar. Vorgaben für einen eventuellen öffentlichen Flächenanteil werden ausdrücklich nicht formuliert. Dieser beträgt max. 20 % und ist im anschließenden Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Der Block ist mit Ausnahme von Rettungskonzepten von motorisiertem Verkehr freizuhalten. Die notwendigen Anleiterflächen für die Feuerwehr sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Integration des Baumbestands

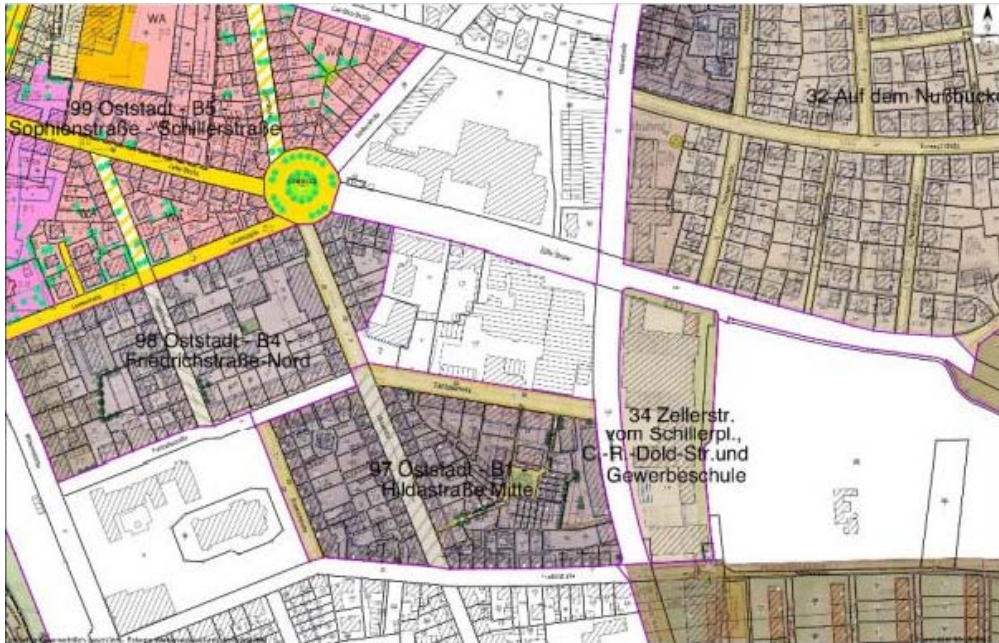
Die Integration des Baumbestands wird als wichtiger Baustein für eine hohe Qualität der Freiraumkonzeption verstanden, welche gemeinsam mit dem Durchwegungskonzept, der Freiraumgestaltung von offenen und intimen Bereichen die städtebauliche Idee untermauern soll.

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept soll eine qualifizierte Freiflächengestaltung erarbeitet werden, welche eine Inbesitznahme und Identifikation der Bewohner des Quartiers mit ihrem wohnungsbezogenen Außenraum fördert.

Vor diesem Hintergrund wird die Einbeziehung von Landschaftsarchitekten dringend empfohlen.

4.4 Planungsrecht

Bebauungsplan / Baurechtschaffung (Umgebung)



Umgebende Bebauungspläne

Das Wettbewerbsergebnis für das Planungsgebiet Kronenbrauerei dient als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB und der weiteren Entwicklung des Gebietes.
Es ist vorgesehen, die Ausarbeitung der Hochbautenwürfe im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg zu beraten.

Auslobung Teil C_Anlagen

Anlage 1_Luftbild/ Schrägbild



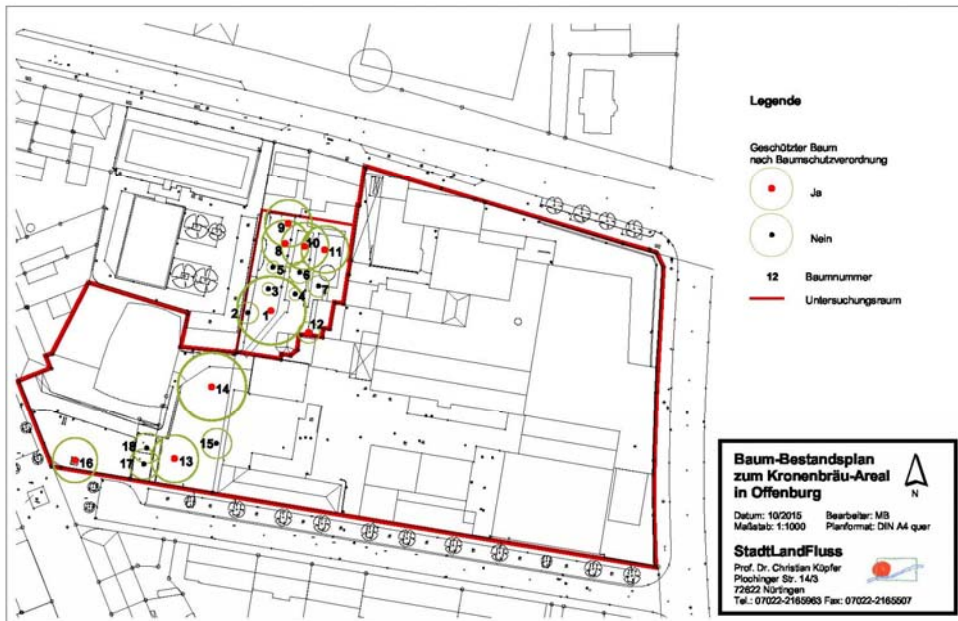
(Quelle: Stadt Offenburg)

Anlage 2_Luftbild mit Eintragung Plangebiet



(Quelle: Stadt Offenburg)
Eintragungen durch die pro ki ba GmbH

Anlage 5_Baumkartierung



Ausschnitt

Zusätzlich zu oben abgebildetem Übersichtsplan gibt es in den Anlagen (Anlage 5) das schriftliche Baumgutachten S. 1-22. (als .pdf)

Anlage 2_Übersicht Plangebiet (.jpg)
Anlage 3_Katasterplan mit Höhenangaben (.dwg., .dxf, .pdf)
Anlage 4_Leitungspläne und Auskunft der Medienversorger
Anlage 5_Baumkartierung, komplett, schriftlicher und zeichnerischer Teil (.pdf)
Anlage 6_Formular „Verfassererklärung“ (.pdf)
Anlage 7_Bestandsplan Grundriss/ Schnitt/ Ansicht Gasthaus „Brandeck“ (.pdf)
Anlage 8_Formblatt „Kenn- und Planungsdaten“ (.xls und .pdf)
Anlage 9_Übersichtsplan Modellumgriff (.pdf)
Anlage 10_Modell

Die Ausgabe des Modells erfolgt im Rahmen des Rückfragenkolloquiums in Offenburg.

Alle Anlagen werden den teilnehmenden Büros bei www.prokiba.de zur Verfügung gestellt.
Die Zugangsdaten zum geschützten download-Bereich erhalten Sie bei Versand der Auslobung in einer separaten Email.